階段回覧　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　2011 年 9 月 9 日発行

日付										
号室										
署名										

滝山棟建築協議会 2011 年度 臨時会議 報告

日　時　　:2011 年 8 月 27 日 (土) 午前 10 時～正午
場　所　　:3 街区 西集会所
出　席　　:3 年目点検参加棟の建築委員長ないし代理 (欠席:2-9,2-10,2-13,3-1,3-9.3-13)
議　題　　1) 滝山住宅外壁塗装等大規模修繕工事 3 年目点検報告
　　　　　2) その他
司　会　　:惣谷副会長　　書　記:井上幹事　　受　付:関口幹事　　報告作成:久保会長

【話し合われた内容】

1) 滝山住宅外壁塗装等大規模修繕工事 3 年目点検報告

進行:八生(はっせい)設計事務所	鈴木和弘　様
2 街区:株式会社淺沼組	高村竜洋　様、他。
3 街区:建装工業株式会社	梨木　篤　様、他。

- 完了報告書が各棟建築委員長宛に配られました。
- 淺沼組、建装工業、それぞれから、補修の進行状況について説明がありました。
- 八生設計事務所と、淺沼組、建装工業で 8 月 23 日に完了検査を行い、指摘事項については追加工事を行いました。
- 2-1,7,12,13,3-14 号棟の大庇見付部分にフクレがみつかりました。屋根に登って状況を調査、後日対応予定です。

1-1)　ひび割れについて

【建装】 3-9 号棟の第 4 階段の階段入口袖壁に、最近発生したと思われるひび割れが入っていました。
【八生】 袖壁は建物の構造とは全く別になっており、建物と袖壁が別々の動きをしたために、それらの取り合い部(=接合部)がひびわれた、というものです。構造上重要な部分のひびわれではありません。普通に補修するとまたひび割れが広がってしまうので、補修方法を検討しなければなりません。(万一地震による

ひび割れであれば)地震によるひび割れは瑕疵対象外なので、費用も含めて、棟と相談になります。

1-2) 階段部水はけについて

【2-1】(以下 2-1 の発言は代理:乾さん) 階段踊り場の水はけが悪いというのはどの位ありましたか?
【浅沼】 10 件なかったと思います。瑕疵とは別に補修するところは併発する不具合についても全て説明し、承諾書に棟の建築委員長の印を頂いて補修しています。今回は承諾書を取るところまでいっているところはありませんが、(床水溜まりで前回点検時の補修に不満があるという)2-3 号棟とは話し合いをします。

1-3) 大庇見付フクレ、汚れについて

【浅沼】 これは 23 日に八生設計事務所と完了検査をした時に新たに出てきたものです。26,27 日に屋根に登って調査する予定でしたが、大雨のため状況調査して報告するところまでできませんでした。
【2-1】 1 年目点検と 3 年目点検で北側の大庇軒先裏天井が黒ずんで汚れている問題があります。1 年目点検の時は瑕疵対象ではないということで、原因の解説書も頂いて、引渡し書に印をしました。3 年目点検の時も汚れが広がっているので同じ指摘をし、八生設計事務所に解決策のご提案をいただきました。1 年目点検の時 2-1 号棟,2-4 号棟で発生した現象です。
2008 年の竣工後にこの現象が出ていたので、防止策を(八生設計事務所に)検討して頂いて試行したことがありました。ピンネット工法をやったところ(2 街区 3DK タイプ)は同じような状態が発生しています。
【八生】 モルタルの落下防止対策として、ピンネット工法を採用した棟があります。大庇の見付部分のモルタルを守るために天井面の裏までピンネットを巻いています。このため水切りの直角部分が斜めに、なだらかになって、水が天井面の裏までまわりこんでから落ちることになり、汚れてしまっている、というのが指摘の内容です。見付の汚れは各棟共通で、2 街区 3LDK は梁の部分も汚れています。中でも庇の見付部分は、雨と汚れの両方を直接受けているので、汚れやすいです。他の部分は庇で雨水を受けているので、庇の見付部分よりは汚れにくくなります。2008 年 12 月に、庇に水切金具をつける工法を 2-3 号棟の 502 号室の上で試行しています。
【2-1】 水切金具工事費は(4 階段タイプ)約 45 万円です。
【八生】 耐汚染型塗料を使っているので、もともと汚れは付きにくいのですが、経年とともに今後汚れは目立ってきます。
【2-16】 ピンネット工法によって返しが浅くなっているわけですね。欲をいえば(施工時に)こういう状況になるよ、というお話があればよかったですね。
【浅沼】 屋根の大庇見付フクレについては、大規模修繕工事の 4 年くらい前に屋根の防水工事をやられたということで、どこから水がはいっているのか、屋根に上って　確認します。

1-4) 白華現象について

【2-1】 カラー平板を採用した棟は 2008 年秋には白華現象が発生し、該当の棟と八生設計事務所、淺沼組、建装工業とで協議しました。1 年目点検時に白華現象が出にくくなるような処理をやってもらいました。2-1 号棟は今年も発生しました。時間が経つと直るというお話でしたが、他の棟はどうでしょう?

【八生】一番起きるのは冬なので、冬に確認してみないといけません。

1-5)　アンケートの取り方について

【2-1】1 年目点検の時にアンケートのやり方については直していきましょう、アンケートの仕方についてはわかりにくい、という意見が載っています(編注:2009 年度 Q&A 集 p.38～41)。専有部のアンケート。共用部のアンケート、二つにわかれるのです、と(八生設計事務所の)近藤所長も説明してくれています。当時その話を聞いている建築委員長さんは理解できていますが、他の人はわかりません。また、設問に答えにくい、という反省が載っています。1 年目点検と 3 年目点検のアンケートは、全く同じ様式でした。1 年目点検の反省を、八生設計事務所、浅沼組、建装工業に伝えるべきでした。

1-6)　共用部点検に関して

【3-12】3 年目点検がとても心配で、建築委員長として、3 年目点検の前にやっておくべきことがあったら教えてください、どういうふうに責任を果したらいいのでしょうか?、棟建築協議会の指示をまっていればいいのでしょうか? と質問したことがあったのですが、その時に棟建築協議会の連絡待ちで OK と解釈しました。共用部の点検については、棟の全員に私が立ち合います、とお話しました。いつ共用部の点検をします、という正確な日時の連絡があるものとずっと待っていたのですが、7 月 2 日から 4 日に点検するということで、建築委員長宛に連絡はありませんでした。点検結果の写真を見ても日付がないので実際にいつ点検したのかがわかりません。今日の報告会にあたって、自分が責任を果していないような気がして、あわてて責任をはたすべく、よく知っている人に昨日一緒にまわってもらって共用部をみてもらいました。いくつか点検項目がでたのですが、これから申し入れてもチェックしてもらえますか?
【八生】可能です。
【3-12】点検結果については、文書で回答を頂きたいと思います。また、ペンキがまだダストシュートボックスに 1,3 階段に入れてありますが、あれはいつまで置いておくのでしょうか?あと、専有部分の補修について、希望日を提出したにもかかわらず、その日に来てくれなかったことがありました。そうすると、すぐに建築委員長のところに苦情がきます。たまたま建装工業に連絡がとれて、午前中の希望のところが午後一番にやってもらって解決したのですが、約束ができないならできないで、きちんとやってもらわないと、言ってもらわないと困ります。この 2 点、よろしくお願いします(編注:ペンキについての回答は後述)。最後に、共有部の点検のチェックポイントが配られたのですが、いつどういう経緯で配られたのでしょうか。
【久保会長】共有部の点検のチェックポイントは 6 月 13 日の日付があるもので、第 3 回定例会議開催のお知らせの文書と一緒に、各棟建築委員長に配布しました。
【2-1】1 年点検の時は、これを事前に配って、利用してください、というアドバイスをしています。3 年目点検では、共用部の点検については(施工業者と建築委員長とで)一緒にまわりましょう、ということを提案していません。1 年目点検の時は一緒にまわりましょう、と(八生設計事務所が)提案しています。
【3-12】私は素人なもので、とても心配で、建築委員長としての責任を果したい気持は十分に持っているので、どうしたらいいでしょうか、と相談を投げかけたら、指示待ち、連絡待ちで OK といわれて、いつどんな連絡がくるのかな、とひたすら待っていたけれども連絡来なくて、点検に立ち合えなかったので、昨日遅ればせながら点検をしたわけです。各棟建築委員長は何とか責任を果したいと思っています。責任を果

すべく、協力してあげてほしいと強く思います。
【建装(高津さん)】 今回一緒にまわらなかった経緯というのは、1 年目点検の教訓の中で、建築委員長の皆様が一緒にまわられても、その場で何を見つけるのかわかりづらかった、逆に時間ばかりかけて、皆様にいろいろご迷惑をかけた、というのが経緯だったのです。今回は、事前にプロの目として見させて頂いて、逆に皆さん方の中で気になる部分があったらご連絡下さいね、ということにしました。これは私どもの前回の 1 年目点検からの改善点です。
確かに、再度他に何かありますか、と皆さんに聞かなかったのは失敗かな、と思っています。
一つの教訓として、今後の点検でこれまで指摘のあった事柄について改善できればいいですね。棟建協にイニシアチブをとって頂くのも必要です。(今後の点検は)前回の点検を経験されている方々と一緒にやっていただければと思います。
【2-1】 わらないことは八生設計事務所に相談すればいいのです。2-1 号棟は 5 項目相談して解決しました。

1-7) 玄関ドアに関して

【建装】 玄関ドアの取り扱いについて、丁番のところにパッキンを挟んで開放される方がいらっしゃいますが、これは決してしないようにお願いします。丁番のある根本ではなくて、扉の端のほうにパッキンをあてるようにお願いします。
【3-3】 玄関ドアを交換したときに、取扱説明書を渡されています。そこに丁番部にパッキン等をはさんで開けっ放しにしないでください、という内容が書いてあります(編注:「不用意にドア丁番側に、くさびなどをかませて開放状態にしますと、ドアの変形や開閉に支障をきたす場合がありますので、絶対にくさびなどをかませないでください。」との記述あり)。
【建装(高津さん)】 今でも玄関ドアを交換したいという依頼がくるのですが、色や形は個々に変えていいものでしょうか。
【浅沼】 大規模修繕工事の施工時は、色は階段毎に 10 軒の合意があれば可能ということでした。
【建装(高津さん)】 形については、耐震丁番じゃなくてもいいとして若干仕様を変更すれば安いものがあります。
【2-1】 管理組合に届ける必要があり、景観上問題があれば管理組合が許可しない、ということです。
【3-15】 玄関ドアの不具合で瑕疵対象外というのがありましたが、これについて建装工業がドアをハンマーで叩いていったというものがありました。
【建装】 8 月 23 日に玄関ドアが閉まらなくなったという問い合わせがあり、現場を確認すると確かにドアが(外枠に)ぶつかって閉まらないくなっていました。業者が配管の高圧洗浄作業をしてから閉まらなくなったとのことでした。本当は洗浄した業者さんに話してもらったほうがいいですねという話をしました。ただ、その時は閉まらない状態だったので、たまたま持っていたバールで応急処置をして鍵もかかるようにしました。現場で説明をし、何かあれば業者にお話をするようにと伝えて帰りました。ハンマーで叩いたわけではありません。
【3-15】 ドアの固い部分が凹んでいます。
【建装】 バールで処置したときに凹んでしまったと思われます。補修をします。当時はドアが閉まらなくて、鍵もかからない状態で、持っている道具はバールだけ、という状況で、専門の業者がすぐ来るわけでもな

く、閉まらないドア、鍵のかからないドアを防犯上そのまま放置して帰るわけにもいかず、応急処置したという次第です。その場で説明もしています。

1-8) 塗料の保管について

【2-1】 塗料の保管はどうするのでしょうか。
【浅沼】 鉄部の材料については引き上げます。残りはそのままの保存となります。後日保管リストを棟建協にお渡ししますので、引き続きの保管をお願いします。
【建装】 5 年目点検に向けては、塗料の使用期限が経過し、開封した塗料もあるので、全て撤去する方向で考えています。
【3-12】 ちょっとした補修の為に塗料を頂くことは可能でしょうか?
【建装】 2 液性の塗料なので取り扱いが難しく、専門の業者でない方が扱うのは無理です。

1-9) 点検補修工事完了確認書について

【建装】 3 街区に関しては、報告書ファイルの冒頭に、3 年目点検確認書を同封しています。これに署名捺印して、久保会長宅に届けてください(編注:2 街区はこの手続きは不要)。

1-10) 八生設計事務所のかかわりについて

【2-1】 八生設計事務所の建築士業務は今年の 10 月で契約満了となります。この契約は大規模修繕工事の時に連絡員をして下さった方々のご負担で契約ができたわけです(編注:この経緯については本文書末尾で補足)。そういう方々かから八生さんの姿が見えないという声が上がりました。これは定例会議の報告に八生さんの名前が出てこないわけですから、見えないわけです。この設計業務についてちゃんとやってくれていたのか、という声があったわけですが、今までのお話を聞くと建築士業務は行われていたのですね。

1-11) 5 年目点検にむけて

【八生】 共用部の立ち会い点検は時間がかかる割にはそこまで成果が上がりません。もともと定期点検というのは、施工会社が自主点検をして、それを報告するというのが基本的なスタンスで、それができないバルコニーに関してはアンケートを配布する、という形で全体を進めています。この形はこのままでいいと思います。5 年目点検までの間に、ここが気になになるというところが積み重なってでてくると思いますので、共用部用のアンケートをわかりやすい形で棟の建築委員長さんにお配りし、指摘事項を集約してまとめ、棟で一部提出してもらうとうようにやられたら、よりスムーズに進み、みなさんのご負担は少なくなるんだろうな、と思います。
【2-1】 少し工夫したアンケートを建築委員経験者 23 名に配り 11 名の方から指摘を頂きました。淺沼組、建装工業には 5 年目点検時に以下の事柄を要望します。専有使用部のアンケートと(棟建築委員向けの)共用部のアンケートに分けてほしい。検査手引き書を作って頂きたい。

【建装(高津さん)】 棟建協側も当時かかわった人がいるといいですね。施工業者側も同じ担当者が対応できるとは限りませんので。

2) その他

【惣谷副会長】 屋上防水 7 年目点検の結果を受けて、屋根の清掃を管理組合の作業員の方々にお願いしたいというお話がありました。この件について管理組合にお願いしましたところ、1)管理組合が受付窓口になる 2)管理組合が作業員を管理している時間内に作業する 3)作業員 1 人あたり一時間 1,000 円の費用を請求する、ということになりました。1例として 4 人で屋根の清掃を 1 時間するとして、4,000 円という計算になります。
これは各棟がやるべき作業員の配置手配を管理組合に受付代行して頂くことであり、屋上清掃業務を管理組合と取り決めるものではありません。従って作業員の費用は所用時間を精算し組合からの請求に応じて各棟が負担することになります。

【2-7】 屋根防水7年目点検の結果を見ると、補修が必要とあるのですが、補修は点検を行った会社に頼んだほうがいいでしょうか?
【惣谷副会長】 点検を行った業者に依頼したほうがいいですね。

- 八生設計事務所の新しい連絡先
  有限会社 八生設計事務所
  130-0002 東京都墨田区業平 3-8-12-201 (カーザ･クラシカ柴山)
  TEL 03-3624-7311 / FAX 03-3624-7322 / hasseiarc@ybb.ne.jp
- 有限会社八生設計事務所との 1,3 年目点検コンサルタント業務の建築士業務委託契約書の写しは、2009 年度 Q&A 集 p,86～87 に掲載されています。
- 上記のコンサルタント業務報酬 582,750 円に関しては『大規模修繕工事仕様書』の「工事連絡員設置」に関する規定(p.7)に基づき、工事期間中、工事連絡員として毎日一定時間交代で工事事務所に詰め、居住者からの問い合わせや苦情に関して施工業者に助言を行った 14 名が、工事終了後、施工会社から受け取った就労金のうちから、施主検査立会い損害保険金等の所要経費を差し引いた残額全額を施工 30 棟に寄付したものが基になっています。
- 次回の第 5 回定例会議は 9 月 24 日(土)、午後 7 時から西集会所洋室で行います。2009 年度、2010 年度 Q&A 集をお持ちください。
- 本会議報告における、八生設計事務所、浅沼組、建装工業の発言部分の文責は、滝山棟建築協議会会長にあります。
- 会議報告などは以下の棟建協の Web ページに掲載しています。

PC http://toukenkyou.web.fc2.com/
携帯 http://toukenkyou.m.web.fc2.com/
2009 年度 Q&A 集 http://toukenkyou.web.fc2.com/misc/qa2009.pdf
2010 年度 Q&A 集 http://toukenkyou.web.fc2.com/misc/qa2010.pdf